

Titel:

Zustimmungserfordernis des dinglich Berechtigten bei Teilveräußerung eines WEG-Grundstücks

Normenketten:

WEG § 4, § 9 Abs. 2

BGB § 876, § 877

Leitsatz:

Wird das Sondereigentum im Rahmen der Abveräußerung eines Teils des gemeinschaftlichen Eigentums aufgehoben, ändert sich rechtlich der Inhalt des Belastungsgegenstandes, was die Zustimmung des dinglich Berechtigten gem. § 9 Abs. 2 WEG iVm §§ 876, 877 BGB, erforderlich macht. (Rn. 21 – 25) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zustimmung, Grundstücksteilung, Wohnungseigentümergeinschaft, Vorkaufsrecht

Vorinstanz:

AG Nürnberg, Zwischenverfügung vom 24.09.2021 – GL-14688-85

Rechtsmittelinstanz:

BGH, Beschluss vom 15.06.2023 – V ZB 5/22

Fundstellen:

ZfIR 2023, 508

LSK 2022, 49979

Tenor

1. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin gegen Ziffer 2. der Zwischenverfügung des Amtsgerichts – Grundbuchamt – Nürnberg vom 24.09.2021, Az.: ..., – wird mit der Maßgabe als unbegründet zurückgewiesen, dass die in der Zwischenverfügung vom 24.09.2021 gesetzte Frist bis zum 01.04.2022 verlängert wird.

2. Der Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren wird auf 5.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Mit notariellem Kaufvertrag vom 06.04.2021 (Notar, URNr.) veräußerten die Beteiligten G., K. und H. an die Beteiligten L und L, die Beschwerdeführerin, zum Miteigentum je zur Hälfte eine dem Grundbesitz FINr.xx, Gebäude- und Freifläche zu 660 qm, der Gemarkung,zugehörige, amtlich noch zu vermessende Teilfläche im Ausmaß von ca. 74 qm.

2

Nach Zerlegung des Grundstücks FINr. 32 erhielt diese Teilfläche die FINr. 3/31, Nähe X. straße, Gebäude und Freifläche, zu 74 qm.

3

Das ursprüngliche Grundstück FINr. 3/12 und – nach erfolgter, am 23.04.2021 grundbuchamtlich vollzogener Zerlegung – das Grundstück mit dem Beschrieb FI.Nr. 3/12 (jetzt zu 586 qm) und FI.Nr. 3/31 ist aufgeteilt in Wohnungs- und Teileigentum wie folgt:

„Im Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts von xx Blatt xx sind H. zu 38/100, G. zu 31/100 und K. zu 31/100 als Miteigentümer des 242,65/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück der Gemarkung xx FI.Nr. 3/12 X. straße, Gebäude und Freifläche, und FI.Nr. 3/31 Nähe X. straße, Gebäude und Freifläche,

verbunden mit dem Sondereigentum an den Kellerräumen und der Garage, im teilweise geänderten Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1, eingetragen. Weiter ist dieser Einheit dort ein Sondernutzungsrecht an einer im Lageplan gelb eingezeichneten Gartenfläche zugeordnet. In der diesbezüglichen Bewilligung vom 04.09.2006 URNr. Notar, ist unter Ziffer II. a. Sondernutzungsrechte Folgendes geregelt:

Der Vertragsteil erklärt, dass mit dem Miteigentumsanteil zu 242,65/1.0000, verbunden mit dem Sondereigentum an den Kelleräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, gemäß § 15 WEG das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Benutzung der Gartenfläche, wie in der Anlage I zu dieser Urkunde gelb eingezeichnet, verbunden ist.“

4

In der Urkunde ist handschriftlich vermerkt: Farbliche Einzeichnung beim Kopieren „verlorengegangen“; Plan mit Farbe wurde am 27.09.2006 eingereicht. Die oben erwähnte Teilfläche von 74 qm stellt eine Teilfläche dieser gelb gekennzeichneten Gartenfläche dar.

5

Weiter sind eingetragen in den Wohnungsgrundbüchern des Amtsgerichts von xx in Blatt xx H. als Miteigentümerin zu 299,62/1000 des vorbezeichneten Grundstücks, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Wintergärten, im Aufteilungsplan bezeichnet als Nr. 2, in Blatt 14690 G. als Miteigentümer zu 273,33/1000 des vorbezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Balkonen sowie dem Kellerraum, im teilweise geänderten Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3, und in Blatt 14691 K. als Miteigentümer zu 184,40/1000 des vorbezeichneten Grundstücks, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Spitzboden, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4.

6

In den Wohnungsgrundbüchern ist jeweils in Abteilung II ein Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für E. eingetragen.

7

In der Kaufvertragsurkunde bewilligen die Beteiligten G., K. und H., das Sondereigentum samt den dazugehörigen Rechten an dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz (jetzt Fl.Nr. 3/31 Nähe xXstraße) gemäß Urkunde des Notars vom 04.09.2006, URNr. xx, aufzuheben. Weiter wird festgestellt, dass das Sondereigentum gemäß vorgenannter Urkunde nur noch das nach amtlicher Vermessung neugebildete Restgrundstück FINr. 3/12 im Ausmaß von ca. 586 qm betrifft.

8

Die Beteiligten legen in der Vertragsurkunde dar, dass sie davon ausgehen, dass die Urkunde, da das jeweilige Vorkaufsrecht nur am jeweiligen Raumeigentum bzw. dem entsprechenden Miteigentumsanteil und nicht am Grundstück als solchem eingetragen sei und vorliegend nur eine Grundstücksteilfläche und kein Raumeigentum bzw. kein Miteigentumsanteil veräußert werde, keinen Verkaufsfall darstelle. Aus demselben Grund würden auch die Vorkaufsrechte nicht an dem neu entstandenen Grundstück (FINr. 3/31) lasten, sondern weiterhin lediglich an den Raumeigentumseinheiten bzw. Miteigentumsanteilen.

9

Die Beteiligten beantragten daher am 13.08.2021 durch den Verfahrensbevollmächtigten Notar beim Grundbuchamt u.a. die pfandfreie Abschreibung der vertragsgegenständlichen Teilfläche von den vorbezeichneten Vorkaufsrechten, hilfsweise die Löschung der vorbezeichneten Vorkaufsrechte an der vertragsgegenständlichen Teilfläche.

10

Mit Zwischenverfügung vom 24.09.2021 hat das Grundbuchamt unter Ziffer 2. mitgeteilt, dass zur Aufhebung des Sondereigentums die Zustimmung des dinglich Berechtigten einzelner Wohnungseigentumsrechte erforderlich sei, weil sich der Inhalt des Belastungsgegenstandes verändere. Es sei somit die Zustimmung des Vorkaufsberechtigten in den Blättern ..., ... und ..., Herrn E., vorzulegen.

11

Gleichzeitig erfolgte eine Fristsetzung zur Behebung des Eintragungshindernisses bis einschließlich 24.10.2021.

12

Diese Zwischenverfügung wurde am 28.09.2021 zugestellt.

13

Mit Schreiben vom 14.10.2021, eingegangen beim Grundbuchamt am 19.10.2021, hat L. dagegen Beschwerde eingelegt. Sie legt in der Beschwerdebegründung dar, dass ihrer Ansicht nach die Zustimmung nicht erforderlich sei. Für den Fall der Zurückweisung der Beschwerde beantragt sie die Zulassung der Rechtsbeschwerde gemäß § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 GBO.

14

Das Grundbuchamt hat mit Beschluss vom 25.10.2021 der Beschwerde nicht abgeholfen.

15

Darin wird an der Ansicht festgehalten, dass die Zustimmung erforderlich sei, da geändert (und verringert) gerade der Belastungsgegenstand (nicht der Inhalt des Sondereigentums) werden soll und der Vorkaufsberechtigte unzweifelhaft in seiner Rechtsstellung berührt werde. Der Haftungsgegenstand sei mit dem früheren bei Eintragung des Vorkaufsrechts durch Teilveräußerung des Grundstückes nicht mehr identisch. Das Grundbuchamt hat dem Oberlandesgericht die Akten vorgelegt.

16

Mit Schreiben vom 01.11.2021 hat die Beschwerdeführerin zur Nichtabhilfeentscheidung Stellung genommen und darin ihre Rechtsansicht nochmals dargelegt. Zudem hat sie mitgeteilt, dass der Vorkaufsberechtigte seit längerem unbekanntem Aufenthalte sei, weshalb die Zustimmung aus tatsächlichen Gründen auch nicht beigebracht werden könne.

II.

17

Das gegen die Zwischenverfügung nach § 18 Abs. 1 GBO gerichtete Rechtsmittel ist als unbeschränkte Beschwerde (§ 11 Abs. 1 RPfIG, § 71 Abs. 1 GBO) statthaft und auch im Übrigen zulässig (§§ 73, 15 Abs. 2 GBO, § 10 Abs. 2 S. 2 Nr. 3 FamFG).

18

In der Sache führt die Beschwerde – lediglich – zu einer Ergänzung der Zwischenverfügung.

19

a) Die angegangene Zwischenverfügung ist zulässig. Mit ihr kann den Beteiligten aufgegeben werden, die Bewilligung des Vorkaufsberechtigten zur Aufhebung des Sondereigentums an der veräußerten Teilfläche beizubringen.

20

b) Die Zwischenverfügung ist auch in der Sache begründet.

21

aa) Die von den Beteiligten beantragte pfandfreie Abschreibung von den Vorkaufsrechten zugunsten von Herrn E. verbunden mit der Aufhebung des Sondereigentums an der teilveräußerten Grundstücksfläche samt den dazu gehörenden Rechten, bedeutet eine Inhaltsänderung des Grundbuches. Eine Eintragung einer solchen Änderung kann nur vorgenommen werden, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird (vgl. § 19 GBO).

22

Neben der Einigung der (unmittelbar betroffenen) Miteigentümer, deren nach § 4 WEG erforderliche Erklärungen bereits im notariellen Kaufvertrag vom 06.04.2021 abgegeben wurden, bedarf es auch der Zustimmung des dinglich Berechtigten gemäß § 9 Abs. 2 WEG i.V.m. §§ 876, 877 BGB, wenn dieser – wie hier – in seiner Rechtsstellung berührt wird.

23

Wird das Grundstück, auf das sich das subjektiv-dingliche Vorkaufsrecht bezieht, geteilt, so verbleibt das Vorkaufsrecht nicht ohne weiteres allein bei dem Stammgrundstück, sondern besteht grundsätzlich für die Teile des Grundstücks fort (vgl. BayObLGZ 1973, 21, 24). Etwas anderes gilt, wenn das mit dem Vorkaufsrecht belastete Grundstück geteilt wird und die Ausübung des Vorkaufsrechts auf eine bestimmte Teilfläche beschränkt ist mit der Folge, dass die außerhalb des Ausübungsrechts liegende

Grundstückfläche von der Belastung frei wird (Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 1431). Mit der letztgenannten Fallgestaltung ist jedoch das verfahrensgegenständliche Vorkaufsrecht nicht vergleichbar. Denn mit diesem sind jeweils nicht nur die drei „Wohnungen“ bzw. das sich jeweils hierauf beziehende Sondereigentum belastet. Belastet mit dem dinglichen Vorkaufsrecht zugunsten von Herrn E. ist nämlich der jeweilige Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück, verbunden mit dem jeweiligen in den Blättern ..., ... und ... beschriebenen Sondereigentum. Dass es sich hierbei nur um einen ideellen Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück handelt, ändert nichts. Anknüpfungs- und Ausgangspunkt der Rechtsstellung des jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentümers ist nämlich nicht dessen jeweiliges Sondereigentum, sondern dessen anteiliges Miteigentum (§ 1008 BGB) am Gesamtgrundstück, das einerseits mit dem ihm eingeräumten Sondereigentum verbunden und andererseits durch das den anderen Miteigentümern eingeräumte Sondereigentum an den genannten Wohnungen bzw. Räumen beschränkt ist (§ 3 Abs. 1 WEG).

24

Demgemäß erwirbt der Vorkaufsberechtigte bei der Ausübung seines dinglichen Vorkaufsrechts den dem Veräußerer zustehenden Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück (§ 6 Abs. 1 WEG; s.a. BGH, NJW 2014, 3024, 3026), verbunden mit dem Sondereigentum an der betreffenden Wohnung. Ändert sich der Bestand des Gesamtgrundstücks, also die Substanz des Eigentums, ist somit auch das dem Sondereigentümer zustehende Miteigentumsrecht hieran betroffen. Denn hiervon ist sachenrechtlich die Zuordnung der dem gemeinschaftlichen Eigentum zugeordneten Flächen betroffen (vgl. hierzu auch BayObLGZ 1986, 444, 446; ZfIR 2008, 115, 116).

25

Mit der gemäß notariellem Kaufvertrag vom 06.04.2021 bezweckten (und mittlerweile vollzogenen) Abtrennung der (unbebauten) Teilfläche von 74 qm (FINr. 3/31) und der – beantragten – Aufhebung des Sondereigentums hieran, werden demgemäß sämtliche Miteigentümer der Wohnungs- bzw. Teileigentümergeinschaft in ihrem Miteigentumsrecht beeinträchtigt, das sich nunmehr auf ein flächenmäßig kleiner werdendes Gesamtgrundstück bezieht. Damit ist eine Beeinträchtigung der Rechte des dinglich Vorkaufsberechtigten nicht auszuschließen. Dies berücksichtigt die Beschwerdeführerin nicht, wenn sie ausführt, dass der Gegenstand des Kaufvertrages mit dem der in Rede stehenden subjektiv-persönlichen Vorkaufsrechte nicht übereinstimme.

26

bb) Vorliegend geht es auch nicht nur um die Änderung des Inhalts des Sondereigentums, wofür es vor dem Vorkaufsfall nicht der Zustimmung des dinglich gesicherten Vorkaufsberechtigten bedürfe, wie vorgetragen. Vorliegend ist beabsichtigt, einen Teil des gemeinschaftlichen Eigentums vom Wohnungs- bzw. Teileigentum zu lösen, d.h. das Sondereigentum im Rahmen der Abveräußerung eines Teils des gemeinschaftlichen Eigentums aufzuheben, wodurch sich rechtlich der Inhalt des Belastungsgegenstandes ändert, was die Zustimmung erforderlich macht (vgl. Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 3. Auflage 2021, zu § 9 Rn. 9 ff. und OLG Zweibrücken, Beschluss vom 08.11.1985 – 3 Ws 210/85, BeckRS 1985, 30896949, zitiert nach beck-online und KG Berlin, Beschluss vom 25.10.2011 – 1 W 479-480/11- juris).

27

cc) Dabei ist auch unerheblich, dass die Nutzungsmöglichkeiten in Bezug auf die abgeschriebene Teilfläche den Miteigentümern an den Wohnungseinheiten Nr. 2-4 (die mit dem Vorkaufsrecht belastet sind) infolge des Sondernutzungsrechtes grundsätzlich ausgeschlossen sind und zwar unbeschränkt. Allerdings kommt es nicht auf eine wirtschaftliche Betrachtungsweise an, sondern allein darauf, ob das Recht des dinglich Vorkaufsberechtigten durch die Teilung des Sondernutzungsrechtes und Übertragung auf einen anderen Eigentümer, der nicht Wohnungseigentümer ist, rechtlich beeinträchtigt wird oder werden kann. Dies ist zu bejahen.

28

Bei Teilung und Übertragung auf einen anderen Wohnungseigentümer ist der Ansicht zu folgen, dass es dafür nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer (und der Zustimmung der beeinträchtigten dinglich Berechtigten) bedarf, da eine Änderung des Sondereigentums durch Übertragung des Sondernutzungsrechtes – innerhalb der bisherigen Grenzen – lediglich eine Mehrung der Nutzungsmöglichkeit für den nunmehr Sondernutzungsberechtigten bedeutet, für die übrigen allerdings weiterhin ein Ausschluss der Gebrauchsmöglichkeit des gemeinschaftlichen Eigentums (so auch juris

Literarnachweis zu, DNotI-Report 2014, 66). Da der Gegenstand des Sondernutzungsrechts weiterhin Teil des gemeinsamen Grundstücks ist und weiterhin Anteil an der Gemeinschaftsordnung hat, ist eine Rechtsbeeinträchtigung ausgeschlossen.

29

Neben dieser negativen Komponente dieser Gemeinschaftsregelung nach § 15 Abs. 1 WEG hat das Sondernutzungsrecht aber auch eine positive für die (von der Nutzung ausgeschlossenen) Miteigentümer. Der Gegenstand des Sondernutzungsrechts bleibt ein Gegenstand des Gemeinschaftseigentums, d.h. er unterliegt den Gemeinschaftsbindungen und der einzelne Miteigentümer kann verlangen, dass sich die Nutzung im Rahmen des eingeräumten Sondernutzungsrechtes (hier: Nutzung als Gartenfläche) hält (Staudinger/Kreuzer (2018) WEG § 13, zitiert nach beck-online). Mit der Übertragung der Teilfläche auf einen anderen Eigentümer, nämlich die beiden Erwerberinnen je zur Hälfte, geht nunmehr ein Verlust dieser Möglichkeit der Einwirkung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft einher, was eine Beeinträchtigung der Rechte des Vorkaufsberechtigten darstellen kann.

30

c) Allerdings ist die Frist zur Behebung des Eintragungshindernisses, wie ausgesprochen, zu verlängern. Das Grundbuchamt ist davon ausgegangen, dass der Betroffene – der Anschrift nach – bekannt ist und dessen Einwilligung innerhalb kurzer Zeit vorgelegt werden kann. Mit Schreiben vom 01.11.2021 teilte die Beschwerdeführerin mit, dass der Betroffene unbekanntes Aufenthaltsort sei, weshalb die Frist zur Ermittlung des Aufenthaltsortes und Beibringung der Zustimmung des Betroffenen, ggf. über einen Abwesenheitspfleger, entsprechend zu verlängern ist.

III.

31

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, da sich die Kostenfolge der unbegründeten Beschwerde – sofern keine Kostenfreiheit besteht – aus §§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 1 GNotKG ergibt.

32

Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen, da die Fortbildung des Rechts eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts erfordert (§ 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 1. Alt. GBO).

33

Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 79 Abs. 1 i.V.m. § 61 Abs. 1 und 2, § 46 Abs. 1, § 36 Abs. 3 GNotKG. Gegenstand der Beschwerde ist nur das vom Grundbuchamt angenommene Eintragungshindernis, nicht die Entscheidung über den Eintragungsantrag selbst. Der Wert einer Beschwerde gegen eine Zwischenverfügung bemisst sich regelmäßig nach dem Schwierigkeitsgrad der Hindernisbeseitigung (vgl. BayObLG, Rpfleger 2002, 260, juris, Rn. 18; OLG München, NotBZ 2017, 110 juris Rn. 25; Rpfleger 2017, 203, juris Rn. 33). Hinreichende Anhaltspunkte für eine verlässliche Schätzung des erforderlichen Aufwands sind jedoch nicht vorhanden.